le magazine
de la société anonyme d'économie
mixte de construction et de rénovation
de la ville de saint-ouen

semisomag

N° 12
janvier
2012



une équipe, des projets

Éditorial



Au nom de l'ensemble du conseil d'administration, j'ai le plaisir de présenter mes meilleurs vœux à tous les locataires et propriétaires des immeubles construits, réhabilités ou rénovés par la SEMISO.

Nous travaillons, sur l'impulsion de l'équipe municipale, au renouvellement urbain des quartiers dans le respect de leurs caractéristiques architecturales, urbaines et sociales, en cherchant à améliorer les performances énergétiques, à renforcer la sécurité et à embellir les espaces publics.

Sous la direction générale de Marie-Claude Fourcade, l'ensemble des salariés œuvre à entretenir et améliorer le patrimoine, comme en témoignent les nombreux travaux réalisés en 2011, et à construire de nouveaux logements destinés à la location ou à la vente à prix maîtrisés, comme en attestent les livraisons en cours, rues Dieumegard, Bauer et Pasteur.

En 2012, nous continuerons d'importants travaux dans les parties communes et sur les espaces extérieurs et lancerons la construction de plus de 150 logements.

Nous poursuivrons aussi nos missions de lutte contre l'habitat ancien dégradé et l'aménagement de zones permettant d'accueillir de nouvelles opérations de logement et d'équipement public, notamment à la Porte de Saint-Ouen, à Payret-Pasteur et à Hugo-Péri.

Dans un contexte où l'État se désengage du logement social locatif, nous luttons pour que Saint-Ouen continue son histoire de ville populaire. La qualité et la diversité de l'habitat sont un vecteur essentiel de la mixité et du dynamisme de notre ville. Tous ces engagements visent à concrétiser cette ambition.

Jacqueline Rouillon,
maire de la ville de Saint-Ouen,
présidente de la SEMISO



Semisomag, le magazine de la SEMISO (Société anonyme d'économie mixte de construction et de rénovation de la ville de Saint-Ouen),
32, rue Anselme,
93400 Saint-Ouen
Directrice de la publication : Marie-Claude Fourcade
Chargée de la publication : Séverine Toussaint
Rédaction : Anatome
Photos : SEMISO, Bar floréal
Réalisation : Anatome
Impression : Imprimerie Frazier



Bonne santé financière

Comme tous les ans, la SEMISO a procédé à un « autocontrôle » de sa gestion. Zoom sur les résultats.

PAR MARIE LECOUSTEY

En tant qu'adhérente à la Fédération des entreprises publiques locales, la SEMISO voit chaque année son bilan étudié à la loupe et ses résultats classés par rapport aux autres Sociétés d'économie mixte (SEM) immobilières. « *Après étude des données que nous lui transmettons, la fédération nous remet un diagnostic évaluant nos performances de gestion,* explique Frédéric Hurty, directeur financier : *pour l'année 2010, cet autocontrôle montre une situation financière saine, une bonne gestion.* » Deux indicateurs ressortent particulièrement : peu d'endettement, pas de hausse des frais de gestion. On note aussi un effort financier très soutenu pour entretenir le patrimoine : la SEMISO y consacre en moyenne 1 638 euros par équivalent-logement, contre 672 euros pour les autres SEM en 2009. Le rapport conclut que « *la situation bilancielle est très satisfaisante, la société se donne les moyens de son développement dans toutes ses activités* ».

Enquête de satisfaction : les résultats !

Toujours à l'écoute, la SEMISO lançait à l'automne dernier une vaste enquête de satisfaction auprès de tous ses locataires. Elle livre aujourd'hui ses résultats.

PAR MARIE LECOUSTEY

Connaître les attentes de ses locataires pour mieux orienter son action, tel était l'objectif de l'enquête de satisfaction menée par la SEMISO fin 2011, trois ans après la dernière consultation. Huit thèmes ont été abordés, du logement à l'environnement, en passant par les relations avec le bailleur. Et quatre niveaux de satisfaction proposés pour répondre : très satisfait, satisfait, insatisfait, très insatisfait. Premier résultat : le taux de retour est de 17,4 %. Au-delà du chiffre, on note une forte implication, de nombreux commentaires libres ont été laissés. À la question « globalement, que pensez-vous de votre situation de locataire à la SEMISO ? », il ressort 78,8 % de satisfaction. Autre point nettement encourageant : 84,3 % de satisfaction par rapport au logement, contre 66,5 % en 2008. Malgré quelques bémols pour la ventilation -VMC, la propreté générale autour des immeubles, le voisinage ou l'information fournie par la SEMISO sur les travaux dans les résidences, les résultats sont dans l'ensemble positifs. Enfin, les locataires jugent satisfaisant ou très satisfaisant à 66,1 % le rapport entre le montant de leur quittance et leur logement. Une opinion positive en légère baisse – on notait 74,1 % d'avis favorables en 2008 – ce qui peut s'expliquer notamment par une moins bonne perception de la qualité de vie dans le voisinage.

THÈMES	TAUX DE SATISFACTION
Avis sur l'immeuble	68,7 %
Propreté des parties communes	56,9 %
Fonctionnement des ascenseurs	80,9 %
Avis sur les aménagements extérieurs, l'environnement	54,3 %
Problèmes de voisinage ou nuisances	55,4 %
Qualité de vie dans le quartier	40,7 %
Avis sur les services de la SEMISO (l'accueil téléphonique et les relations avec le personnel et les gardiens atteignent respectivement 86,3 % et 80,8 % de satisfaction)	65,4 %
Information sur les travaux dans les résidences	56,3 %
Réponses aux demandes d'intervention	58,9 %
Écoute de l'interlocuteur lors des demandes d'intervention	66,1 %
Réactivité du bailleur	52,9 %

LE GARDIEN, VOTRE RÉFÉRENT

Pour toutes les réclamations, une seule personne à contacter : votre gardien. Afin de prendre en charge votre demande, il crée une fiche informatisée qu'il transmet à la SEMISO si besoin, en cas de conflit de voisinage par exemple, nécessitant une « médiation ». Pour une fuite ou tout autre problème technique, le gardien gère d'abord lui-même la procédure et entre en relation avec les entreprises.

Le SEMISO : Projets de

PAR RAPHAËL DOMENACH

Projets Hugo-Péri et Pasteur-Zola, ça s'accélère

En cours de réaménagement, les deux quartiers Hugo-Péri et Pasteur-Zola, moteurs de la ville, continuent leur mutation. Un an et demi après la mise en œuvre de l'action de la SEMISO, petit panorama sur les avancées en cours et à venir.

Les quartiers qui devront faire la jonction entre les Docks et le centre-ville commencent à prendre des couleurs. Dans le cadre de deux concessions d'aménagement signées avec la Ville le 29 avril 2010, la SEMISO s'est engagée dans la requalification des deux quartiers, en mettant en œuvre un programme comprenant des constructions neuves de logements, des opérations de réhabilitation de logements et d'aménagement d'espaces publics. Et cela prend forme. La SEMISO est devenue la gestionnaire de plusieurs immeubles ou appartements situés dans ces quartiers, auparavant propriétés de la Ville. Dans le même temps, la phase de relogement est déjà bien avancée, plusieurs personnes sont même déjà dans leurs nouveaux logements ! Plusieurs terrains nus appartenant à la mairie ont été apportés à la SEMISO. Et sur différentes parcelles, les études de sols, les relevés de géomètres et les premières esquisses d'architectes ont commencé. À l'image du terrain du 87, boulevard Victor-Hugo, racheté le 29 décembre 2010 où les architectes s'affairent, en ce moment, à la conception des nouveaux aménagements. Même son de cloche côté Pasteur-Zola, avec l'achèvement prévu pour la fin du premier trimestre 2012 de 15 logements sociaux au 35, rue Pasteur. Des



logements à loyers maîtrisés et répondant aux normes de développement durable avec une consommation énergétique maîtrisée. Ces projets de requalification urbaine se font toujours avec le même leitmotiv : l'amélioration de la qualité de vie et la lutte contre l'habitat dégradé. Parallèlement, la SEMISO poursuit de nouvelles acquisitions, à l'image de l'impasse Juif en cours de finalisation.

Une équipe au service de l'aménagement, de l'acquisition et de la construction neuve



« Je suis les deux concessions d'aménagement Pasteur-Zola et Hugo-Péri, tant les acquisitions foncières que la réhabilitation de logements anciens et la création de logements neufs, le tout en relation avec la Ville. Nous sommes en lien avec les architectes, les géomètres, le personnel de la Ville, les constructeurs, les chargés d'opération de l'OPH 93... Pour les concessions d'aménagement, je fais le suivi du quartier, des chantiers et en tant qu'architecte de formation, je traite en direct avec eux. »

Florian Boucher



« Je suis davantage sur la réhabilitation et la construction. Sur un même sujet au sein de notre petite équipe, nous avons des approches différentes, ce qui permet d'enrichir nos visions sur les problèmes rencontrés. Avec ma formation d'ingénieur, j'ai peut-être un profil plus scientifique et une vision plus technique, quand Camille a une vision plus large, cerne bien les enjeux et Florian a une vision d'architecte et créative. Ces trois approches ont chacune leurs importances, sont quasiment indissociables et c'est très constructif. »

Ludovic Morel

e ville, projets de vie

AVANT LES TRAVAUX, LE RELOGEMENT

Après 36 ans passés au 1, rue Ernest-Renan, Lahcen Idbba se félicite de la rapidité avec laquelle on lui a proposé un nouveau logement. En décembre 2010, il apprend comme tous les locataires de l'immeuble qu'il doit quitter le bâtiment ancien faisant l'objet d'un projet de réhabilitation. *« LA SEMISO nous a proposés un autre appartement. Je leur ai dit que je voulais un petit studio et j'ai eu un 28 m² beaucoup plus moderne. Dès la première visite j'ai dit oui ! »*, détaille le locataire. Auparavant, ce retraité de 65 ans occupait un 14 m² avec toilettes et salle de bains sur le palier. Depuis septembre, il est installé dans son nouvel appartement, disposant d'une salle à vivre, d'une cuisine séparée et d'une salle de bains avec des rangements. *« C'est le bonheur ici. On a un gardien et une femme de ménage, qui travaille 8 heures par jour. Le métro est proche, il y a tout autour et un voisinage respectueux »*, se réjouit Lahcen. Les anciens locataires ont d'ailleurs connu le même sort que lui : *« Mon ex-voisin, qui a un fils, a obtenu un T2 ; un ancien, un studio rue Raspail ; un ami, un studio avenue Michelet. Tous les gens qui ont bénéficié du relogement sont contents. »*



La ZAC, ça repart !

Après un contretemps d'un an, les travaux redémarrent à l'entrée de la ville. Un sérieux lifting s'annonce.

Deux hectares aménagés en entrée de ville. Tel est l'enjeu du projet de la ZAC de Saint-Ouen. Ralentis de juin 2010 à juin 2011, les travaux n'en repartent que de plus belle et le programme reste inchangé. Avec, comme priorité, la restructuration et l'aménagement de l'entrée de ville. Cette zone comporte un nombre important d'immeubles du début du XXe siècle, dont certains déclarés insalubres. Pour cette raison, la SEMISO mène une politique d'acquisition massive avec, au cas par cas, la réhabilitation ou la déconstruction. Depuis peu, les études préalables aux démolitions viennent de reprendre pour libérer l'est de la ZAC et permettre la construction de nombreux logements avec des commerces en pied d'immeubles et d'une place publique. En tout, ce sont près de 200 logements neufs qui vont fleurir dans cette partie de la ville, respectant la mixité sociale. *« Le foncier prend actuellement de la valeur et nous contribuons à maintenir un équilibre dans les loyers et les prix de vente des terrains et des logements pratiqués »*, assure Camille Ploujoux, chargée d'opération à la SEMISO qui chapeaute le projet ZAC. L'opération se veut en phase avec les objectifs du développement durable, puisque certains bâtiments seront raccordés à des réseaux d'énergies renouvelables. Un vrai renforcement de la dimension écologique du projet qu'illustre le 43, rue Pasteur à l'ouest, opération de réhabilitation visant une forte diminution des consommations énergétiques du bâtiment. Concernant Gabriel-Péri, un nouveau phasage a été établi autour du Méridien et du 146-148 de l'avenue. Un peu plus au sud, en interface avec le boulevard périphérique parisien, des bâtiments de bureau seront construits, ainsi qu'un hôtel. De quoi rendre vraiment plus accueillante l'entrée de la ville.



« Issue de Sciences Po, j'ai suivi un master en urbanisme et travaillé trois ans dans un bureau d'études d'ingénierie dans le cadre de la rénovation urbaine des quartiers d'habitat social en Île-de-France et à Toulouse. J'ai ensuite souhaité m'intéresser aux quartiers anciens et à la problématique de l'insalubrité dans le parc privé. À la SEMISO, je pilote des projets de réhabilitation et des opérations d'aménagement, à l'instar de la ZAC de la Porte de Saint-Ouen. La constante, c'est l'habitat insalubre. Après des diagnostics qui donnent le contexte social, nous faisons des arbitrages. Le but : réhabiliter les immeubles et rendre ce parc de logements accessible. »

Camille Ploujoux





Rue Dieumegard et rue Pasteur : à louer !

Soixante-deux nouveaux logements sociaux sont en cours de livraison, rue Dieumegard et rue Pasteur. Du T2 au T5, ils entreront dans le parc social de la SEMISO.

Par David Quaillet

Deux programmes de construction de logements locatifs entamés à l'été 2010 seront prêts à recevoir des habitants d'ici la fin du premier trimestre. La SEMISO, la Ville de Saint-Ouen et la préfecture de Seine-Saint-Denis en sont les réservataires à parts égales. L'opération immobilière du 17, rue Dieumegard porte sur quatre bâtiments de deux à quatre étages. Conçu par le cabinet d'architecte BDV et associés, l'ensemble abrite 47 appartements, du deux au cinq-pièces loués au prix de 9,25 euros le m². On note la présence de quelques duplex, trois habitations adaptées aux personnes handicapés, huit jardins privatifs (50 euros par mois) et 33 parkings en sous-sol (70 euros par mois). Érigé sur le site préalablement dépollué d'un bâtiment industriel, l'immeuble est chauffé collectivement au gaz. De plus, il a été isolé par l'extérieur pour en améliorer les performances thermiques et réduire la facture de chauffage des locataires. Le coût global de l'opération (acquisition foncière, études, travaux) s'est élevé à 7,67 millions d'euros.

Des loyers très encadrés

Au 35, rue Pasteur, 3,13 millions d'euros ont été investis pour la construction d'un ensemble de 15 logements familiaux – du trois au cinq-pièces, d'une superficie moyenne de 75 m², loués au prix de 12,02 le m². Réalisé par Patrice Martin, architecte de l'agence Khora, l'ensemble regroupe deux immeubles distincts, isolés par l'extérieur et munis de chauffages individuels au gaz. L'un a été bâti sur quatre étages et donne sur la rue ; l'autre, sur deux étages, donne côté cour et compte quatre jardins privatifs, loués mensuellement 38 euros, ainsi qu'une place de stationnement accessible aux personnes à mobilité réduite.

17, rue Dieumegard



Comment accéder à ces logements ?

Pour accéder à ces logements sociaux, il faut être inscrit en tant que demandeur de logement auprès du service logement de la mairie de Saint-Ouen, de la préfecture ou de la SEMISO. Trois candidatures par logement sont proposées et examinées avec attention par une commission d'attribution réunie chaque mois. Celle-ci prend en compte l'ancienneté de la demande, les conditions de ressources (trois fois le montant du loyer), certaines situations particulières (jeunes à revenu modeste par exemple).
La SEMISO favorise également la mutation des locataires de son parc immobilier, par exemple *« pour les familles qui s'agrandissent et qui ont besoin d'un logement plus grand, ou à l'inverse, lorsque les enfants quittent le foyer et que l'appartement devient trop spacieux »*, note Sylvie Cuillandre, responsable de la gestion locative. Dans ce cas, la demande doit être enregistrée au service logement de la mairie et à la SEMISO.

35, rue Pasteur





Du neuf dans l'écoquartier

La SEMISO va acquérir 119 appartements neufs destinés au logement social, dans l'écoquartier des Docks, rue Albert-Dhalenne et rue des Bateliers. Ils seront livrés en décembre 2013.

Par David Quaillet

Les anciens Docks de Saint-Ouen ont entamé leur mue pour devenir un écoquartier occupant le quart de la superficie de la ville. En 2025, plus de 4000 logements y auront vu le jour ; près de la moitié d'entre eux seront mis en chantier d'ici 2014. Parmi ceux-ci, 119 logements sociaux, livrés en décembre 2013, auront été acquis par la SEMISO selon la procédure de la Vente en état futur d'achèvement (VEFA), *« c'est-à-dire au fur et à mesure de la construction, qui débutera en juin 2012 »*, précise Florian Boucher, chargé de mission quartiers anciens dégradés à la SEMISO. Aménagées dans des bâtiments basse consommation (BBC), ces habitations disposeront d'un mode de chauffage généré par au moins 30 % d'énergie renouvelable, et, à terme, d'un système de collecte des ordures ménagères par pneumatiques.



Du studio au cinq-pièces

L'un des deux programmes sera piloté par la Sequano, société d'économie mixte départementale (SEM), et dessiné par l'agence d'architecture Fresh. Situé rue Albert-Dhalenne, face au futur parc de l'écoquartier, il concernera 81 logements allant du T1 bis au T5 et sera ouvert aux trois niveaux de loyers modérés : Prêt locatif à usage social (PLUS), Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et Prêt locatif social (PLS). Les immeubles, entre quatre et dix étages, seront dotés de balcons et terrasses et de caves. De plus, un espace gardien – loge et logement – est prévu, à l'instar de l'autre programme immobilier, rue des Bateliers. Ce dernier a été conçu par C&D Carril architectes pour le promoteur SEDRI ; il abritera 38 appartements en Prêt locatif social, du studio au quatre-pièces, et autant de caves. Pour la SEMISO, cette opération s'élèvera à 7 millions d'euros ; celle de la rue Albert-Dhalenne, à plus de 14 millions d'euros.

Programme rue Albert-Dhalenne





Programme rue des Bateliers



parkings à louer !

Dans certains quartiers de Saint-Ouen, le stationnement est désormais payant. Voilà qui change les habitudes au quotidien. Mais savez-vous que la SEMISO loue des parkings ?

Le centre-ville, les quartiers Debain et Garibaldi ont vu surgir ces mois derniers de nouvelles silhouettes : les horodateurs. Le stationnement devient payant, et ce sera le cas pour la plus grande partie de Saint-Ouen dès 2012. Même si des tarifs avantageux sont disponibles pour les Audoniens dans les zones « vertes », c'est-à-dire longue durée, ce changement modifie les habitudes quotidiennes. Et si vous preniez un parking ? La SEMISO gère plus de 2 000 places, réparties dans toute la ville : il y en a forcément une près de chez vous (voir la carte) ! Certains parkings, comme à Michelet ou Arago, bénéficient même d'un gardiennage de nuit. Ces emplacements sont à la disposition de tous, locataires ou non – des prix préférentiels étant bien sûr réservés aux locataires de la SEMISO. Comment en faire la demande ? Il suffit de contacter l'accueil au 01 40 11 20 20. Des places sont disponibles actuellement. « *D'ailleurs*, remarque Sylvie Cuillandre, responsable de la gestion locative, *la SEMISO a récemment modernisé ses parkings : l'accès a été uniformisé, et la nouvelle procédure de programmation des bips est quasi immédiate – plus besoin d'attendre deux à trois semaines pour recevoir son pass !* »

Marie Lecoustey

PARKINGS, MODE D'EMPLOI - Pour tout renseignement, contactez l'accueil : 01 40 11 20 20

Les tarifs vont de 69 à 112 euros, selon qu'il s'agit d'un emplacement ou d'un box, que vous êtes locataire ou non de la SEMISO.

Les pièces à fournir lors de la demande : carte grise et certificat d'assurance du véhicule, RIB, dépôt de garantie.